TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2019/DS-PT

Ngày 27/11/2019

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trần Hoài Sơn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DSST ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2019/QĐ-PT ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng S. Sinh năm:1996; Địa chỉ: Tổ 43, phường A, quận T, thành phố Đ.

- *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Trịnh Thị Thanh H; Sinh năm: 1992; Địa chỉ: Số 44 đường C, phường H, quận H, thành phố Đ. Theo văn bản ủy quyền số 41 ngày 09/03/2018. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hoàng S*: Ông Trần Khánh L là Luật sư của Công ty Luật TNHH LDL thuộc Đòan Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 44 đường C, phường H, quận H, thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Thúy D; Sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số H442/K42/06 đường H, phường B, quận H, thành phố Đ.

- *Người đại diện theo uỷ quyền*: Ông Nguyễn Thành Đ; Sinh năm 1981; Địa chỉ: 574/11 đường T, phường H, quận H, thành phố Đ. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2019. Có mặt.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1- Bà Nguyễn Thị Kiều T; Sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện Q, tỉnh Q. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2- Công ty TNHH bất động sản Sunland – Trụ sở tại: 218 đường B, thành phố Đ. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T- Giám đốc, Vắng mặt không lý do

3- Ông Lê Văn Tr; Sinh năm 1979; Địa chỉ: Xã Q, huyện Q, tỉnh Q. Vắng mặt không lý do

4- Bà Nguyễn Thị Thanh T1; Sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 76A phường H, quận C, thành phố Đ; Địa chỉ liên lạc: Tầng 11 số 218 đường B, quận H, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

5- Bà Đoàn Thị Xuân H; Địa chỉ: Tổ 25 phường A, quận T, thành phố Đ. Vắng mặt không lý do.

6- Bà Trần Thị Mỹ H1; Sinh năm 1978; Địa chỉ: P103 tổ 4C Giáp Bát, quận H, thành phố H. Vắng mặt không có lý do.

7- Ông Nguyễn Xuân T; Sinh năm 1969; Địa chỉ: XN Thú Y, Đức Thượng, Hoài Đức, thành phố H. Vắng mặt không có lý do.

- *Người làm chứng:*

1- Bà Dương Thị Thảo N; Địa chỉ: Số 218 đường B, thành phố Đ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2- Bà Lê Thị Bích P; Địa chỉ: Số 42/3 đường N, thành phố Đ. Vắng mặt không lý do.

3- Công ty TNHH MTV dịch vụ Quốc Tế Trang Kim N; Địa chỉ: Số 42/3 đường Núi Thành, Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật bà Trang Thị Kim N – Chức vụ: Giám đốc. Vắng mặt không lý do.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hoàng S là nguyên đơn trong vụ án. Bà Bùi Thị Thúy D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng S cũng như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Thanh H trình bày:* Vào ngày 25/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S là người nhận cọc và Bà Bùi Thị Thúy D là người đặt cọc có lập cam kết thỏa thuận mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc với nội dung: Ông S đồng ý chuyển giao quyền mua bán quyền sử dụng đất cho bà D đối với lô đất số 46, tờ bản đồ số B2.140, diện tích 100m^2 (5m x 20m), hướng Tây Bắc, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, với giá trị chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Tổng số tiền nhận cọc là 50.000.000 đồng. Ông S và bà D hẹn đến ngày 30/10/2017, nếu bà D không thanh toán đủ số tiền còn lại cho Ông S là 1.400.000.000 đồng thì bà D sẽ mất tiền cọc trên, trường hợp Ông S không bán cho bà D thì Ông S phải hoàn trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng cho bà D và bồi thường 100% giá trị tiền cọc cho bà D. Bà D cam kết và đồng ý mua lô đất trên với giá 1.450.000 đồng, Ông S sẽ tạo điều kiện cho bà D được ký kết trực tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ dự án theo như Hợp đồng đặt cọc số 7347/2017/HĐ ĐC- SLD-NHX ký kết ngày 23/10/2017. Trường hợp có chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng đối với chủ dự án, bà D vẫn chấp nhận mức giá chuyển nhượng tại bản cam kết và sẽ thanh toán

khoản tiền chênh lệch cho Ông S xem như khoản tiền lợi nhuận mà Ông S được nhận khi đầu tư vào lô đất. Trường hợp bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bà D phải bồi thường cho Ông S số tiền tương ứng là 500.000.000 đồng. Bản cam kết thỏa thuận này có sự chứng kiến của của bà Trang Thị Kim N, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH MTV dịch vụ Quốc Tế Trang Kim N. Ngày 28/10/2017, Ông S có thông báo bằng văn bản gửi cho bà D vào lúc 09 giờ ngày 30/10/2017 có mặt tại địa điểm giao dịch số 218 Bạch Đằng Đà Nẵng để thực hiện cam kết ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Bùi Thị Thúy D. Nhưng đến 10 giờ ngày 30/10/2017, Bà Bùi Thị Thúy D không có mặt tại địa điểm đã được Ông S thông báo. Việc vắng mặt không có lý do này của Bà Bùi Thị Thúy D có sự chứng kiến của bà Lê Thị Bích P là người được bà Trang Thị Kim N đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV dịch vụ Quốc Tế Trang Kim N ủy quyền. Vì bà D vắng mặt nên cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Bùi Thị Thúy D không được thực hiện. Do vậy, bà D đã vi phạm cam kết giữa hai bên, nên Bà Bùi Thị Thúy D mất số tiền đã cọc là 50.000.000 đồng, đồng thời có nghĩa vụ phải bồi thường cho Ông S 500.000.000 đồng theo đúng như những điều cam kết mà các bên đã ký kết. Nhiều lần Ông S đã liên lạc với bà D để yêu cầu bà D phải thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết, tuy nhiên bà D vẫn không thực hiện, nên Ông S khởi kiện bà D yêu cầu buộc Bà Bùi Thị Thúy D phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền là 500.000.000 đồng.

- *Bị đơn là Bà Bùi Thị Thúy D cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày:* Bà D xác nhận với Ông S vào ngày 25/10/2017, giữa bà và ông Nguyễn Hoàng S có ký cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền mua quyền sử dụng đất tại thửa đất lô số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng như Ông S đã trình bày. Tuy nhiên, sau đó bà phát hiện ra bà N và Ông S đã đưa ra những thông tin sai lệch về vị trí, diện tích và giá cả của lô đất nên bà quyết định không mua nữa và ngày 26/10/2017, bà có điện thoại cho Ông S thông báo về việc

hủy cọc nên đến ngày 30/10/2017, bà không đến địa điểm theo thông báo cúa ông S. Căn cứ vào Điều 4 của bản cam kết bà D chấp nhận mất 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của Ông S buộc bà bồi thường số tiền là 500.000.000 đồng do vi phạm Điều 5 bản cam kết ngày 25/10/2017, bà D không đồng ý bồi thường vì bà cho rằng trên thực tế việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nói trên chưa được thực hiện giữa bà và chủ dự án, thì không thể có sự chênh lệch về giá để bà thanh toán lại cho ông S.

Ngoài ra, bà D còn có yêu cầu phản tố buộc ông Nguyễn Hoàng S phải trả lại cho bà số tiền là 100.000.000 đồng bao gồm tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Bà cho rằng từ ngày 25/10/2017 đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất lô số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng nên Ông S không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên. Bà Bùi Thị Thúy D và ông Nguyễn Quang Hà đều xác nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng mà bà D đã đặt cọc cho Ông S là tiền riêng của bà D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:*

+ *Công ty TNHH BĐS Sunland trình bày:* Ngày 11/9/2017, Bà Trần Thị Mỹ H1 và Công ty TNHH BĐS Sunland có ký hợp đồng dịch vụ môi giới số 002/2017/HĐMG/SLR-TTMH để Bà Trần Thị Mỹ H1 chỉ định cho Công ty TNHH BĐS Sunland nhận làm đại lý môi giới về việc môi giới chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất tại dự án khu đô thị biệt thự sinh thái công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Mỹ H1 ủy quyền cho Ông Nguyễn Xuân T để ông T được quyền thay mặt và đại diện cho bà H ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ vào các hợp đồng nói trên, vào ngày 23/10/2017, Công ty Sunland đã lập hợp đồng số 7347/2017/HĐĐC/SLR-NXT với Bà Đoàn Thị Xuân H để bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số Lô 46 khu B2- 140 thuộc dự án khu đô

thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò phường Hòa Quý – Hòa Hải quận Ngũ Hành Sơn thành phố Đà Nẵng. Giấy thoả thuận mua bán đất và nhận tiền cọc số giao dịch 0000111 sổ 03 ngày 25/10/2017 và giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc số 003062 ngày 24/10/2017, các giấy thỏa thuận trên không phải của Công ty Sunland và cũng không phải do Công ty Sunland phát hành. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 – Địa chỉ: Tổ 76A Hoà Xuân, Cẩm Lệ, Đà Nẵng – Số điện thoại 0936674674 hiện không phải là người của Công ty TNHH BĐS Sunland và cũng không làm việc tại Công ty TNHH BĐS Sunland. Từ thời điểm ngày 25/10/2017 đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S không hề ký hợp đồng đặt cọc với Bà Trần Thị Mỹ H1 là bên chuyển nhượng và Công ty TNHH BĐS Sunland là đơn vị môi giới.

+ *Bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:* Ngày 24/10/217, bà T1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất lô số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng của Bà Đoàn Thị Xuân H và đặt cọc cho bà H số tiền là 30.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận mua bán đất số 0003062 ngày 24/10/2017, bà T1 và bà H hẹn đến ngày 27/10/2017, phải thanh toán đủ và sang hợp đồng chuyển nhượng tại Công ty Sunland. Đến ngày 27/10/2017, theo thỏa thuận thì bà T1 và bà H đã sang nhượng hợp đồng tại Công ty Sunland và Bà Nguyễn Thị Kiều T là nhân viên của bà T1 thay mặt bà T1 đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với Công ty Sunland. Sau khi bà T1 đã giao tiền cọc cho bà H, vào ngày 25/10/2017, bà T1 thỏa thuận và bán quyền sử dụng lô đất nói trên cho ông Nguyễn Hoàng S và bà T1 đã nhận cọc của ông S với số tiền là 30.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc số 000111, bà T1 hẹn ông S đến ngày 30/10/2017, ông S phải thanh toán đủ và chuyển nhượng hợp đồng tại Công ty Sunland. Đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S đã không thanh toán đủ số tiền nên ông S mất cọc. Vì không chuyển được hợp đồng cho ông Nguyễn Hoàng S nên bà T1 đã mua quyền sử dụng lô đất trên đến ngày 11/11/2017, bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Tr.

+ *Bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày:* Vào ngày 27/10/2017, bà có đứng tên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7569/2017/HĐĐC-SLR –NXT là đứng thay cho Bà Nguyễn Thị Thanh T1 để nhận chuyển nhượng

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 10/11/2017 thì bà Tiên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Văn Tr.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho Bà Đoàn Thị Xuân H, Trần Thị Mỹ H1 và Ông Nguyễn Xuân T, nhưng bà H, bà H1 và ông T đều không có văn bản phản hồi cũng như vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Hoàng S đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S đối với Bà Bùi Thị Thúy D, buộc bà D phải thanh toán cho ông S số tiền là 500.000.000 đồng do bà D đã vi phạm cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Bùi Thị Thúy D.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Bùi Thị Thúy D đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu bồi thường 500.000.000 đồng của ông Nguyễn Hoàng S đối với Bà Bùi Thị Thúy D. Vì ngày 26/10/2017, Bà Bùi Thị Thúy D đã gọi điện thoại thông báo cho ông S biết bà không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất tại lô số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, do vậy bản cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Bùi Thị Thúy D đã không được thực hiện thì sẽ không có khoảng tiền chênh lệch để bà D giao cho ông S, mặc khác từ thời điểm ngày 25/10/2017 đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất của thửa đất nói trên. Đối với yêu cầu phản tố của Bà Bùi Thị Thúy D buộc ông Nguyễn Hoàng S phải trả lại cho bà số tiền là 100.000.000đ gồm tiền cọc là 50.000.000đ và phạt 100% tiền cọc là 50.000.000đ thì đề nghị HĐXX căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 08/11/2019, bà D đã chấm dứt ủy quyền đối với ông Nguyễn Quang H và ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thành Đ với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông Nguyễn Thành Đ không tham gia với tư cách là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DSST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, TP Đà Nẵng đã xử và quyết định:

- Áp dụng các Điều 116, Điều 119 và Điều 121 của Bộ luật dân sự.

- Áp dụng: Điều 227, Điều 229, Điều 235 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S buộc Bà Bùi Thị Thúy D phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền là 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Bùi Thị Thúy D buộc ông Nguyễn Hoàng S phải trả lại cho bà D số tiền là 100.000.000 đồng gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu là 24.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai số 0001170 ngày 22/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Ông S phải nộp tiếp số tiền án sơ thẩm phí là 12.000.000 đồng.

- Bà Bùi Thị Thúy D phải chịu là 5.000.000 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 0001294 ngày 12/2/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Bà D phải nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/8/2019, ông Nguyễn Hoàng S có đơn kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm đề nghị xem xét theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nội dung cấp sơ thẩm nhận định: Thứ nhất, từ ngày 25/10/2017 đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S chưa có được quyền hợp pháp đối với quyền sử dụng đất tại Lô 46 khu B2- 140 thuộc dự án khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò phường Hòa Quý – Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn

thành phố Đà Nẵng là không đúng. Thứ hai, bà D đã không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không nộp bất cứ khoản tiền nào cho bà Trần Thị Mỹ H1 thông qua Công ty môi giới - Công ty TNHH BĐS Sunland. Do đó, không có khoản tiền chênh lệch nào để bà D chuyển giao cho ông S. Từ đó nhận định không phát sinh trách nhiệm bồi thường 500.000.000 đồng của bà D đối với ông S là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung ý kiến đề nghị HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn vì bà Bùi Thị Thúy D đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa sơ thẩm 2 lần mà vẫn vắng mặt.

- Ngày 28/8/2019, bà Bùi Thị Thúy D có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị xem xét chấp nhận một phần yêu cầu phản tố theo hướng buộc Ông S trả lại cho bà 50.000.000 đồng do bản cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 25/10/2017 vô hiệu. Đối với yêu cầu phản tố phạt cọc 50.000.000 đồng bà rút yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, Bà Nguyễn Thị Kiều T, bà Dương Thị Thảo N có đơn xin xét xử vắng tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện Công ty TNHH bất động sản Sunland, ông Lê Văn Tr, bà Đoàn Thị Xuân H, bà Trần Thị Mỹ H1, ông Nguyễn Xuân T; bà Lê Thị Bích P; Công ty TNHH MTV dịch vụ Quốc Tế Trang Kim N đều vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng S thì thấy:

[2.1] Ngày 11/9/2017, Bà Trần Thị Mỹ H1 và Công ty TNHH BĐS Sunland có ký hợp đồng dịch vụ môi giới số 002/2017/HĐMG/SLR-TTMH để bà Trần Thị Mỹ H1 chỉ định cho Công ty TNHH BĐS Sunland nhận làm đại lý môi giới về việc môi giới chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất tại dự án khu đô thị biệt thự sinh thái công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trong phụ lục hợp đồng số 04 (kèm theo Hợp đồng dịch vụ môi giới số 002/2017/HĐMG/SLR-TTMH ký ngày 11/9/2017) có lô đất số 46, tờ bản đồ số B2.140, diện tích 100m^2. Ngày 11/9/2017, bà Trần Thị Mỹ H1 ủy quyền cho Ông Nguyễn Xuân T để ông Trường được quyền thay mặt và đại diện cho bà H ký kết và thực hiện các hợp đồng đặt cọc và các hồ sơ, tài liệu kèm theo với các tổ chức, cá nhân có nhu cầu nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Mỹ H1 tại dự án mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, Công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước. Căn cứ vào các hợp đồng nói trên, vào ngày 23/10/2017, bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ H1 do ông Nguyễn Xuân T làm đại diện theo ủy quyền ký kết hợp đồng số 7347/2017/HĐĐC/SLR-NHT với bên nhận chuyển nhượng là Bà Đoàn Thị Xuân H trong đó Công ty BĐS Sunland là bên môi giới đã lập hợp đồng đặt cọc để bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Lô 46 khu B2- 140 thuộc dự án khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý – Hòa Hải quận Ngũ Hành Sơn thành phố Đà Nẵng. Ngày 24/10/2017, bà Nguyễn Thị Thanh T1 xác nhận có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất lô số 46 tờ bản đồ số B2.140 thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, phường Hòa Qúy, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của bà Đoàn Thị Xuân H và đặt cọc cho bà H số tiền là 30.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận mua bán đất số 0003062 ngày 24/10/2017. Bà T1 và bà H hẹn đến ngày 27/10/2017, phải thanh toán đủ và sang hợp đồng chuyển nhượng tại Công ty Sunland. Đến ngày 27/10/2017, theo thỏa thuận thì bà T1 và bà H đã sang nhượng hợp đồng tại Công ty Sunland và bà Nguyễn Thị Kiều T là nhân viên của bà T1 thay mặt bà T1 đứng tên trong hợp đồng đặt cọc số 7569/2017/HĐĐC/SLR-NHT với Công ty Sunland. Sau khi bà T1 đã giao tiền cọc cho bà H, vào ngày

25/10/2017, bà T1 thỏa thuận và bán quyền sử dụng lô đất nói trên cho ông Nguyễn Hoàng S và bà T1 đã nhận cọc của Ông S với số tiền là 30.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc số 000111, bà T1 hẹn ông S đến ngày 30/10/2017, ông S phải thanh toán đủ và chuyển nhượng hợp đồng tại Công ty Sunland nhưng ông Nguyễn Hoàng S đã không thanh toán đủ số tiền trên. Vì không chuyển được hợp đồng cho ông Nguyễn Hoàng S nên ngày 11/11/2017, bà T1 đã mua quyền sử dụng lô đất trên lại cho ông Lê Văn Tr. Còn ông S sau khi thỏa thuận chuyển nhượng và đặt tiền cọc cho bà T1 thì ngày 25/10/2017, ông S thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc với Bà Bùi Thị Thúy D. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 23/3/2019, Công ty TNHH BĐS Sunland khẳng định tại thời điểm ngày 25/10/2017, Lô đất số 46 khu B2- 140, diện tích 100m^2, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân do bà Đoàn Thị Xuân H đứng tên theo Hợp đồng đặt cọc 7347/2017/HĐĐC/SLR-NHT. Trong khoảng thời gian từ ngày 25/10/2017 cho đến ngày 30/10/2017, Công ty TNHH BĐS Sunland là đơn vị môi giới không nhận được hợp đồng đặt cọc giữa Bà Trần Thị Mỹ H1 với ông Nguyễn Hoàng S. Giấy thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc số 000111 ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Nguyễn Thị Thanh T1 không phải do Công ty TNHH BĐS Sunland phát hành và Công ty cũng không thu số tiền 30.000.000 đồng của ông Nguyễn Hoàng S, đồng thời bà Nguyễn Thị Thanh T1 không phải là nhân viên của Công ty. Ngoài ra, tại Công văn số 259/CNVPĐKĐĐ ngày 04/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh tại quận Ngũ Hành Sơn cung cấp chưa tiếp nhận hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân liên quan đến lô đất số 46, khu B2- 140, diện tích 100m^2, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân, phường Hòa Qúy, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng giấy cam kết thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc ngày 25/10/2017 là ông S chuyển giao quyền mua bán cho bà D, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không bắt buộc ông S phải là chủ sở hữu đối với lô đất trên. HĐXX xét thấy, ngay từ tiêu đề của giấy cam kết đã thể hiện mua bán đất và nhận tiền cọc. Mặc dù nội dung có thể hiện chuyển giao quyền mua bán và chuyển nhượng

quyền sử dụng đất nhưng bản chất của giấy cam kết ngày 25/10/2017 là đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 46, tờ bản đồ số B2. 140, diện tích 100m^2, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân. Với giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng. Số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 30/10/2017, nếu bà D không thanh toán số tiền còn lại sẽ mất số tiền cọc trên. Trường hợp ông S không bán cho bà D thì ông S phải hoàn trả tiền cọc cho bà D và bồi thường 100% giá trị tiền cọc cho bà D...Vì đây là đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng đất nên theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận. Như vậy, kể từ ngày 25/10/2017 đến ngày 30/10/2017, ông Nguyễn Hoàng S chưa có giấy tờ gì đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất lô số 46, tờ bản đồ số B2.140 nhưng vẫn tiến hành giao kết, nhận cọc để chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123, 328 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2017 giữa ông S và bà D bị vô hiệu. Còn bà D không tìm hiểu kỹ giấy tờ nhà đất mà vẫn ký giấy đặt cọc, giao tiền cọc là vi phạm nghĩa vụ mua, đồng thời ngày 30/10/2019 không đến như đã thỏa thuận là vi phạm cam kết ngày 25/10/2017. Nếu bà D có yêu cầu phạt cọc ông S thì cũng không có căn cứ để xem xét bồi thường phạt cọc. Như vậy, việc chuyển nhượng đã không thực hiện được thì sẽ không có khoản tiền chênh lệch nào để bà D phải chuyển giao cho ông S. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc Bà Bùi Thị Thúy D phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng S 500.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng S. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn còn đề nghị đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng bà D vắng mặt phiên tòa 2 lần không có lý do. HĐXX xét thấy, tại văn bản ủy quyền ngày 27/5/2019, bà D đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H tham gia tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H có mặt nên không có cơ sở đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông S quá trình thực hiện chuyển giao quyền lô đất nêu trên có thể thấy rằng các chủ thể có liên quan đều thực hiện đúng trình tự và đúng thẩm

quyền của mình. Nếu ngày 30/10/2017, ông S trả đủ tiền cho bà T1 thì người đứng tên trong Hợp đồng đặt cọc với bà H sẽ là ông S, không phải là ông Tr. Và nếu bà D trả đủ tiền cho ông S và đến địa điểm giao dịch đúng cam kết thì người đứng tên trong Hợp đồng đặt cọc với bà H là bà D theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Do bà D vi phạm cam kết dẫn đến việc ông S không đủ tiền thanh toán cho bà T1 nên đã mất đi quyền mua lô đất. Như vậy, tại thời điểm chuyển quyền mua lô đất thì ông S đã nhận quyền mua lô đất một cách hợp pháp. Do đó, giao dịch chuyển giao quyền mua lô đất cho bà D là giao dịch hợp pháp. Ngoài ra, Luật sư cho rằng cấp sơ thẩm nhận định trách nhiệm bồi thường 500.000.000 đồng chỉ phát sinh khi bà D không thanh toán cho ông S số tiền chênh lệch, trong quá trình thực hiện cam kết do bà D đã có hành vi vi phạm không đến địa điểm giao dịch. Do đó, không phát sinh trách nhiệm thanh toán khoản tiền chênh lệch, dẫn đến bà D không có trách nhiệm bồi thường số tiền 500.000.000 đồng như đã cam kết, theo Luật sư là nhận định hoàn toàn phiến diện, chủ quan, không đảm bảo tính chất phạt vi phạm theo thỏa thuận các bên và nguyên tắc giải thích hợp đồng theo quy định của pháp luật và đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S đối với bà Bùi Thị Thúy D, buộc bà D phải thanh toán cho ông S số tiền là 500.000.000 đồng. HĐXX phúc thẩm xét thấy: Như đã phân tích trên, bản chất của giấy cam kết ngày 25/10/2017 là đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 46, tờ bản đồ số B2. 140, diện tích 100m^2, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Nam Hòa Xuân. Ngay từ khi giao kết, ông S là người có lỗi trong việc dẫn đến Hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì ông S chưa có giấy tờ gì để được quyền mua lô đất trên. Công ty TNHH BĐS Sunland là đơn vị môi giới xác nhận không nhận được hợp đồng đặt cọc giữa Bà Trần Thị Mỹ H1 với ông Nguyễn Hoàng S. Như vậy khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm Điều cấm của luật. Trên thực tế Hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên giữa ông S và bà D không có thì sẽ không có chênh lệch giữa giá trị chuyển nhượng đối với chủ dự án. Do đó, không có sơ sở buộc bà D phải bồi thường cho Ông S 500.000.000 đồng như Luật sư đề nghị.

[2.3] Xét kháng cáo của Bà Bùi Thị Thúy D thì thấy:

[2.3.1] Đối với yêu cầu phản tố đòi tiền cọc 50.000.000 đồng: Như đã phân tích trên thì lỗi ở ông Nguyễn Hoàng S đã làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2017 giữa ông S và bà D bị vô hiệu do ông S chưa chưa có giấy tờ gì được quyền mua thửa đất nói trên nên khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu. Bà D đã đặt cọc cho ông S 50.000.000 đồng nên buộc ông S phải trả lại cho bà D 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[2.3.2] Đối với yêu cầu phản tố phạt tiền cọc 50.000.000 đồng: Ngày 30/10/2017, bà D không đến giao dịch như hai bên đã cam kết ngày 25/10/2017 là lỗi của bà D nên nếu bà D có yêu cầu thì không có căn cứ phạt cọc. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định không tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu mà xác định do lỗi của bà D, từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà D là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D rút yêu cầu phạt cọc được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý nên HĐXX hủy một phần yêu cầu phản tố, đình chỉ yêu cầu phạt cọc của bà D đối với ông S là đúng pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX phúc thẩm có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Bà Bùi Thị Thúy D.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu án phí là 24.000.000 đồng đối với yêu cầu không được chấp nhận 500.000.000 đồng và phải chịu án phí là 2.500.000 đồng đối với yêu cầu chấp nhận đòi tiền cọc 50.000.000 đồng của Bà Bùi Thị Thúy D. Tổng cộng ông Sphải chịu 26.500.000 đồng. Bà Bùi Thị Thúy D phải chịu án phí 2.500.000 đồng do hủy một phần yêu cầu phản tố, đình chỉ yêu cầu phạt cọc.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên ông Nguyễn Hoàng S phải chịu án phí DSPT. Do chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên Bà Bùi Thị Thúy D không phải chịu án phí DSPT.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bà D phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng S số

tiền 500.000.000 đồng. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu đòi tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Hủy một phần yêu cầu phản tố, đình chỉ yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng của Bà Bùi Thị Thúy D đối với ông Nguyễn Hoàng S.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 168 Luật Đất đai; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, Hôn nhân gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng S.

2. Chấp nhận kháng cáo của Bà Bùi Thị Thúy D.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2019/DSST ngày 14/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, TP Đà Nẵng về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc với nội dung:

3.1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng S buộc Bà Bùi Thị Thúy D phải bồi thường cho ông Nguyễn Hoàng S số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

3.2.1. Yêu cầu đòi tiền cọc: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2017 giữa ông Nguyễn Hoàng S và Bà Bùi Thị Thúy D bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng S phải trả lại tiền cọc cho Bà Bùi Thị Thúy D 50.000.000 đồng. (Năm mươi triệu đồng).

3.2.2. Yêu cầu phạt cọc: Hủy một phần yêu cầu phản tố, đình chỉ yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng của Bà Bùi Thị Thúy D đối với ông Nguyễn Hoàng S.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu là 26.500.000 đồng (Hai mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai số 0001170 ngày 22/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Ông S còn phải nộp tiếp là 14.500.000 đồng.

- Bà Bùi Thị Thúy D phải chịu là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai số 0001294 ngày 12/2/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

3.4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng S phải chịu 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007426 ngày 04/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Bà Bùi Thị Thúy D không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả lại cho bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007432 ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Hải Châu;
- Chi cục THA dân sự quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Bé